

DOHODA O NAROVNÁNÍ č. 2025/OPV/01

uzavřená podle § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Městská část Praha 7

IČ: 00063754

se sídlem U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7

zastoupená místostarostou Ing. Kamilem Vavřincem Marešem, Ph.D.

číslo účtu: 2000870339/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

Petr Třešňák

IČO: 70139822

Přístavní 1111/40, 170 00 Praha 7

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jako „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující **dohodu o narovnání** (dále jen „Dohoda“):

Tato Dohoda byla schválena usnesením Rady MČ Praha 7 č. usnesení-R z jednání ze dne

I.

Preamble

1. Pronajímateli byla na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí, zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a Statutu hl.m. Prahy svěřena správa nemovité věci, konkrétně domu č. p. 382 v Praze 7, ul. Milady Horákové, č. or. 75. Po rozdělení uvedeného domu na jednotlivé jednotky a po provedené privatizaci zůstalo Hlavní město Praha vlastníkem jednotky č. 382/104, tj. prostoru sloužícího k podnikání, který se nachází v 6. NP uvedeného domu (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce užíval předmět nájmu na základě nájemní smlouvy č. 949/11 ze dne 22. 8. 2011. Pronajímatel vypověděl smlouvu dne 24. 8. 2022, tato výpověď byla schválena dne 23. 8. 2022 Radou Městské části Praha 7. Výpověď byla nájemci doručena dne 31. 8. 2022.
3. Následně došlo mezi nájemcem a pronajímatelem k uzavření nájemní smlouvy č. 00356/2023 ze dne 28. 6. 2023 (dále jen „nájemní smlouva“) na stejný předmět nájmu. Nájemce užíval předmět nájmu, aniž by smlouvené nájemné a úhrady za služby hradil řádně a včas. Pronajímatel vypověděl nájemní smlouvu dne 20. 09. 2023 z důvodu uvedeného v § 2309 písm. b) občanského zákoníku. Výpověď byla schválena dne 19. 09. 2023 Radou Městské části Praha 7. Výpověď byla nájemci doručena dne 20. 9. 2023.

4. Výpovědní doba skončila dne 31. 12. 2023, dle čl. V odst. 45 nájemní smlouvy byl pak nájemce povinen předmětnou jednotku do 5 pracovních dnů od jejího skončení, tj. do 08. 01. 2024, předat zpět pronajímateli, což se nestalo. Pronajímatel tedy následně nájemci dne 10. 01. 2024 do datové schránky zaslal předžalobní výzvu k vyklizení jednotky, tato byla stejného dne i doručena. Následně podal dne 12. 2. 2024 pronajímatel vůči nájemci žalobu na vyklizení. Obvodní soud pro Prahu 7 v rozsudku č. j. 15 C 28/2024-24 ze dne 18. 4. 2024 vyhověl žalobě a uložil nájemci zaplatit pronajímateli náklady řízení ve výši 5.600,- Kč. Rozsudek nabyl právní moci dne 18. 5. 2024 a vykonatelnosti dne 22. 5. 2024.
5. K předání předmětu nájmu pronajímateli došlo dne 11. 6. 2024.
6. Nájemce aktuálně dluží pronajímateli na nájemném a zálohách na služby celkem 141.733,- Kč, viz příložená evidence předpisů a plateb ze dne 10. 12. 2024 v příloze č. 1 Dohody. Dále nájemce dluží pronajímateli zákonný úrok z prodlení z výše uvedeného dluhu ve výši 5.571,- Kč, viz příložený výpočet příslušenství ze dne 12. 12. 2024 v příloze č. 2.
7. Z titulu nájemní smlouvy současně eviduje pronajímatel složenou kauci (jistotu) ve výši 28.518,- Kč. Tato kauce je dluhem pronajímatele vůči nájemci.
8. Nájemce předložil pronajímateli Znalecký posudek ze dne 16. 4. 2024 č. 2716/13/2024 o zhodnocení nemovitosti – nebytové jednotky, ateliéru č. 382/104 v objektu č. p. 382 na pozemku č. parcelní 1828 v katastrálním území Holešovice, Milady Horákové 75, Praha 7 (dále jen „znalecký posudek“), viz příloha č. 3 Dohody. Znalecký posudek vypracoval Ing. arch. Jiří Musálek, Malostranské nám. 6, Praha 7, IČO 48547531. Zhodnocení předmětu nájmu ocenil znalec na částku 810.000,- Kč.

II. Předmět Dohody

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na započtení jistoty ve výši 28.518,- Kč vůči dluhu na nájemném a zálohách na služby za užívání předmětu nájmu ve výši 141.733,- Kč. Výše dluhu na nájemném a zálohách na služby po započtení činí 113.215,- Kč
2. Nájemce a pronajímatel se dohodli na započtení dluhu na nájemném a zálohách na služby, příslušenství pohledávky a dluhu na nákladech řízení dle citovaného rozsudku v celkové výši 124.386,- Kč vůči pohledávce nájemce spočívající ve zhodnocení předmětu nájmu oceněného znaleckým posudkem dle čl. I. odst. 7 Dohody na částku 810.000,- Kč.
3. Pronajímatel se zavazuje zbylou část zhodnocení předmětu nájmu ve výši 685.614,- Kč uhradit nájemci na účet číslo 2823805001/5500, VS 2025000001, a to nejpozději do 28. 2. 2025.
4. Dosud neproběhlo vyúčtování služeb za rok 2024, resp. za období od 1. 1. 2024 do 11. 6. 2024. Nájemce se zavazuje po doručení vyúčtování za dané období uhradit případný nedoplatek na vyúčtování způsobem a ve lhůtě uvedené v nájemní smlouvě. Stejným způsobem se zavazuje pronajímatel uhradit nájemci případný přeplatek z vyúčtování.
5. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že tato Dohoda a práva a povinnosti v ní stanovené představují generální narovnání vzájemných vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem vyplývajících z a souvisejících s nájemní smlouvou a zhodnocením předmětu nájmu. Za předpokladu, že pronajímatel uhradí nájemci částku v souladu s odst. 3 tohoto článku řádně a včas, budou mít Smluvní strany mezi sebou jednou pro vždy za vypořádané, vyrovnané a narovnané veškeré vzájemné pohledávky a závazky, jež byly založeny nebo vznikly z úkonů, jednání Smluvních stran nebo smluv učiněných či uzavřených před podpisem této Dohody, které vyplývají z a souvisejí s nájemní smlouvou a zhodnocením předmětu nájmu. Za tohoto předpokladu se tedy

Smluvní strany jednou pro vždy vzdávají veškerých vzájemných nároků na úhradu jakékoli částky včetně uplatněných či doposud neuplatněných nároků na příslušenství, sankce, náklady apod.

6. Smluvní strany prohlašují, že vyjma nároků v této Dohodě uvedených nemají vůči sobě žádné splatné i nesplatné nároky a pohledávky vyplývající z a související s nájemní smlouvou a zhodnocením předmětu nájmu a pro případ, že by se existence takových v budoucnu ukázala, zavazují se jich bez zbytečného odkladu výslovně vzdát v plném rozsahu bez náhrady, tedy neuplatňovat vůči sobě jakékoli další nároky, ať již soudně či mimosoudně.

III. Závěrečná ustanovení

1. Dohodu je možné měnit pouze písemnou dohodou Smluvních stran ve formě vzestupně číslovaných dodatků podepsaných jejich oprávněnými zástupci.
2. Dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy na webových stránkách Městské části Praha 7.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Dohodu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
5. Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění Dohody v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu Dohody a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.
7. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním Dohody a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Evidence předpisů a plateb ze dne 10. 12. 2024

Příloha č. 2 – Výpočet příslušenství pohledávky ze dne 12. 12. 2024

Příloha č. 3 – Kopie znaleckého posudku 276/13/2024

V Praze dne

V Praze dne

.....

.....

Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D.
Místostarosta Městské části Praha 7

Petr Třešňák